S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov
C.U.I. 39935367, J08/2234/2018
Tel: 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro

FOAIE DE GARDĂ

1. Inițiator	S.C. ROKA RESIDENCIAL COMPLEX S.R.L.
2. Denumirea lucrării	Întocmire P.U.Z. – Locuințe individuale (izolate și cuplate), colective, funcțiuni complementare și realizare acces
3. Amplasament	Jud. Brașov, com Hărman, sat Hărman f.s., f.n.
4. Proiect număr	5-23-34
5. Fază proiectare	P.U.Z.
6. Proiectant	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

Întocmit:
Arh. Fîntînă Elena

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov
C.U.I. 39935367, J08/2234/2018
Tel: 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro

Întocmire P.U.Z. – Locuințe individuale (izolate și cuplate), colective, funcțiuni complementare și realizare acces
Jud. Brașov, com Hărman, sat Hărman f.s., f.n.
Nr. proiect: 5-23-34

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de gardă
- Borderou
- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor

B. PIESE DESENATE

➢ Plan încadrare în zonă	U01
➢ Plan de încadrare în P.U.G.	U02
➢ Plan încadrare în zonă – rețele	U03
➢ Plan suprapunere planșă AACR	U04
➢ Plan situația existentă	U1
➢ Plan reglementări urbanistice-zonificare	U2
➢ Plan ilustrare urbanistică	U2.1
➢ Plan reglementări – echipare edilitară	U3
➢ Plan situația juridică	U4

Întocmit:
Arh. Fîntînă Elena

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Locuințe individuale (izolate și cuplate), colective, funcțiuni complementare și realizare acces
Inițiator:	S.C. ROKA RESIDENCIAL COMPLEX S.R.L.
Amplasament:	Jud. Brașov, com Hărman, sat Hărman f.s., f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	5-23-34
Data elaborării:	03.2024
Elaborator:	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în extravilanul comunei Hărman, identificate prin C.F. nr. 101157, nr. cad. 101157, C.F. nr. 101158, nr. cad. 101158, C.F. nr. 101159, nr. cad. 101159 în vederea construirii locuințelor individuale (izolate și cuplate), colective, funcțiunilor complementare și realizării acceselor.

➢ **Solicitări ale temei program:**

- introducerea terenurilor în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47^1 alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe și funcțiuni complementare;
- stabilirea de reglementări privind circulaţia, parcările şi spaţiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare şi ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;

- stabilirea modului de amplasare a construcţiilor pe parcele.

Documentaţia tratează problemele funcţionale, de circulaţie, situaţia juridică şi echiparea cu utilităţi edilitare a amplasamentului.

➢ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

În prezent, dezvoltarea zonei constă în reabilitarea drumului județean 108 și elaborarea documentațiilor de urbanism pentru construirea de locuințe individuale, dotări complementare, extindere utilități, realizare accese etc.

1.3. Surse documentare

➢ **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

Documentația de urbanism faza P.U.G. prelungită prin H.C.L. nr. 81/18.12.2018 și H.C.L. nr. 138/28.11.2023.

➢ **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- documentaţia cadastrală - ridicarea topografică
- studiul geotehnic
- studiu de soluție - rețele electrice
- studiu pedologic

➢ **Proiecte de investiţii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În vecinătate, la vest de DE753, pe teritoriul comunei Sânpetru, au fost aprobate mai multe planuri urbanistice zonale pentru construirea de locuințe și funcțiuni complementare.

La nord de terenul cu nr. cad. 101157, a fost avizat cu aviz unic nr. 28/2010 P.U.Z. „Cartier rezidențial Calea Hărmanului", iar la sud de terenul cu nr.cad. 101159 a fost aprobat cu H.C.L. nr. 61/2009 P.U.Z. „Construire ansamblu de locuințe".

În partea de vest, pe teritoriul U.A.T. Sânpetru, au fost aprobate numeroase planuri urbanistice Zonale, printre care:

- P.U.Z. Amenajare zonă locuințe și dotări complementare aprobat cu H.C.L. nr. 167/28.11.2006
- P.U.Z. Modificator strada Macesului aprobat cu H.C.L. nr. 62/30.08.2018
- P.U.Z. Construire ansamblu de locuințe aprobat cu H.C.L. nr. 6/25.01.2010

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal dorește realizarea de locuințe, funcțiuni complementare și creare acces.

Cea mai apropiată construcție, cu destinația de locuință, se află la o distanță de 1,80m la nord de terenurile ce fac obiectul prezentei documentații.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluţia zonei

➢ **Date privind evoluția zonei**

În prezent, zona studiată este în dezvoltare, iar ponderea cea mai mare o reprezintă terenurile libere de construcții.

Conform P.U.G. prelungit cu H.C.L. nr. 81/18.12.2018 și H.C.L. nr. 138/28.11.2023, terenurile ce urmează a fi reglementate prin prezenta documentație sunt situate în extravilanul comunei Hărman, la limita administrativ teritorială cu localitatea Sânpetru. În

vecinătate, la nord și la sud de terenurile studiate, la vest de DE753 (pe terenurile ce aparțin comunei Sânpetru), s-au aprobat planuri urbanistice zonale pentru construirea de locuințe în urma cărora s-au edificat construcții.

2.2. Încadrarea în localitate

➢ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenurile, în suprafață totală de 27000 mp, ce urmează a fi reglementate prin prezenta documentație, se află în partea de vest a comunei Hărman, la o distanță de aproximativ 750m de intravilanul conform P.U.G.

Terenurile ce urmează a fi reglemente prin P.U.Z. au următoarele vecinătăți:

- la nord: terenuri proprietate privată, identificate cu nr. cad. 102726, nr. cad. 103554, nr. cad. 103546, nr. cad. 102729, nr. cad. 102730, nr. cad. 102731, nr. cad. 102732, nr. cad. 102733, nr. cad. 102734, nr. cad. 102756, nr. cad. 102755, nr. cad. 102754, nr. cad. 102753, nr. cad. 102752, nr. cad. 102751, nr. cad. 102750, nr. cad. 102749, nr. cad. 102748 (terenuri situate în intravilan, cu destinația de locuințe reglementate de P.U.Z. „Cartier rezidențial Calea Hărmanului", avizat cu aviz unic nr. 28/2010)
- la sud: teren proprietate privată identificat cu nr. cad. 108377 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la est: drum de exploatare DE 751 (nr. cad. 114589);
- la vest: drum de exploatare DE 753 (nr. cad. 114662);

➢ **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Terenurile sunt situate în partea de vest a comunei Hărman, la o distanță de aproximativ 1,7km de centrul acesteia, minim 2,7km față de magazin/supermarket, 1,8km de parc, 2,2 km de grădiniță etc.

Accesul la terenurile reglementate se realizează din drumurile DE751 și DE753 care sunt racordate la DJ 108 (nr. cad. 111813).

2.3. Elemente ale cadrului natural

➢ **Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale)**

Terenurile reglementate se află la aproximativ 1200m la sud de Dealul Lempeș, 1000m de Mlaștina Hărman, 1640m față de pârâul Durbav și 2200m față de Aerodromul Sânpetru. În imediata vecinătate nu sunt elemente ale cadrului natural care să fie afectate de propunerile prezentei documentații de urbanism.

2.4. Circulaţia

➢ **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

Circulația principală în zonă se desfășoară pe DJ 108 la care sunt racordate și drumurile de exploatare din care se realizează accesul la terenurile ce fac obiectul P.U.Z. (DE751 și DE753).

În prezent, la data demarării P.U.Z., drumul de exploatare DE 753 (drum de pământ) are o lățime variabilă, cuprinsă între 4,10m și 4,50m, iar drumul de exploatare DE 751 (drum de pământ) are o lățime de 4,00m.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Terenurile reglementate, în suprafață totală de 27000 mp, sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate (C.F. nr. 101157 nr. cad. 101157, C.F. nr. 101158 nr. cad. 101158, C.F. nr. 101159 nr. cad. 101159) și sunt libere de construcții.

Majoritatea terenurilor din imediata vecinătate a terenurilor reglementate sunt libere de construcții, iar cea mai apropiată construcție se află la o distanță de aprox. 1,8m, la nord de terenul nr. cad. 101157.

- **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în zonă vor avea destinația de locuințe și funcțiuni complementare, iar clădirile existente în zonă au destinația de locuințe individuale.

Conform adresei nr. 5697/05.12.2024 emise de Direcția Județeană pentru Cultură Brașov, imobilul ce face obiectul documentației nu se află în zonă de protecție (monument/ansamblu/sit) sau în zonă construită protejată și nici nu face obiectul unui studiu de fundamentare istorico – științific pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice sau zonelor construite protejate ale secțiunilor de specialitate din planurile urbanistice.

Conform punctului de vedere emis de Muzeul Județean de Istorie Brașov, în cazul în care cu prilejul lucrărilor de săpătură vor fi descoperite vestigii arheologice, trebuie să fie anunțate autoritățile locale, iar lucrările să fie întrerupte până la salvarea informațiilor și recuperarea materialului arheologic de către specialiștii în domeniu.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc la minim 2km de amplasament.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În imediata vecinătate nu sunt spații verzi publice amenajate.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

În zona studiată, structura litologică nu este favorabilă declanşării unor fenomene fizico – geologice de amploare (alunecări de teren, etc.).

- **Principalele disfuncționalități**

Lipsa reglementărilor urbanistice pentru edificarea construcțiilor pe terenurile ce fac obiectul prezentei documentații.

2.6. Echipare edilitară

➢ **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

- **Apă**

Conform avizului nr. 708/28.03.2024 emis de Compania Apa Brașov, în zona studiată, pe DJ108, se află rețea de alimentare cu apă - HDPE De 160mm.

- **Canalizare**

Conform avizului nr. 708/28.03.2024 emis de Compania Apa Brașov, rețeaua de canalizare se află în curs de execuție conform avizului de execuție și branșare definitiv nr. 1058/23.06.2023, beneficiar S.C. GAL REAL INVESTMENT S.R.L. și avizului de execuție și branșare definitiv nr. 1063/26.06.2023, beneficiar S.C. NEW VILLAGE D&P S.R.L.

- **Gaze naturale**

Conform avizului nr. 52644/319998397/25.06.2024 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zona ce urmează a se reglementa nu există rețea de distribuție gaze naturale.

- **Energie electrică**

Conform avizului nr. 7010240405321/02.10.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de medie tensiune/înaltă tensiune.

- **Telecomunicații**

Conform avizului nr. AFO969411/9230/10025 emis de S.C. Orange România S.A., în zona de interes, societatea are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate.

2.7. Probleme de mediu

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare sunt provocaţi de circulaţia rutieră.

În vecinătatea amplasamentului, pe o distanță de 1000m nu se regăsesc obiective cu risc din punct de vedere al sănătății populației.

2.8. Opţiuni ale populaţiei

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism - art. 37, publicul a fost informat şi consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

Conform raportului informării și consultării publicului nr. 4823ad/03.06.2024 emis de Primăria comunei Hărman, nu au fost înregistrate observații, propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale studiului geotehnic

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate I=71 pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93.

Din punct de vedere seismologic zona are o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de vârf a acceleraţiei pentru perimetrul dat este **ag = 0.20g**, conform P100/2013, pentru cutremure având mediul de recurenţă IMR = 225 de ani; valoarea perioadei de colţ este: **Tc = 0.7s**, conform P100/2013.

Forajele executate pe amplasamentul în studiu au pus în evidenţă următoarea succesiune litologică: sub pătura de sol vegetal, de 0.50 m grosime, a fost întâlnit un strat de praf nisipos argilos, de culoare cafenie- gălbuie, aflat în stare consistentă, cu umiditate medie, cu rar pietriș.

Din analizele de laborator efectuate asupra probelor recoltate din stratul de praf nisipos argilos (FG1/P1/-1.20m) au rezultat următoarele caracteristici: indicele de plasticitate Ip = 20.42, indicele de consistenţă Ic = 0.92, umiditatea naturală W = 17.55%, limita de lichiditate WL = 36.39%, limita de plasticitate WP = 15.97%, greutatea volumică aparentă γa = 19.84 kN/m3, greutatea volumică uscată γd = 16.88 kN/m3, greutatea specifică absolută (valoare estimată) γs = 26.2 kN/m3, porozitatea n = 35.58%, indicele porilor e = 0.55, gradul de umiditate Sr = 0.83%, indicele de activitate IA = 1.27, umflarea liberă UL = 53%.

Din punct de vedere granulometric stratul de praf nisipos argilos este neuniform având următoarea compoziţie: argilă 16.10%, praf 53.86%, nisip 23.24%, pietriș 6.80%.

Valorile orientative ale caracteristicilor de rezistenţă pentru prafuri consistente sunt următoarele: greutatea volumică (γ) = 19.5 kN/m³, unghiul de frecare internă (φ) = 24°, coeziunea (c) = 10 kPa. Valorile orientative de calcul pentru modulul de deformaţie liniară E sunt cuprinse între 11.000 și 14.000 kPa (terenuri cu compresibilitate medie).

În continuare, de la adâncimile de 1.00- 2.60 m faţă de cota terenului, s-a întâlnit o lentilă de nisip argilos, de culoare cafenie- gălbuie, aflat în stare consistentă, cu umiditate medie, cu fragmente de pietriș incluse în masa lui. Valorile orientative ale caracteristicilor de rezistenţă pentru nisipuri argiloase consistente sunt următoarele: greutatea volumică (γ) = 19.5 kN/m³, unghiul de frecare internă (φ) = 24°, coeziunea (c) = 10 kPa. Valorile orientative de calcul pentru modulul de deformaţie liniară E sunt cuprinse între 11.000 și 14.000 kPa (terenuri cu compresibilitate medie).

Stratul grosier format din fragmente de pietriş şi, mai rar, bolovăniș cu interspaţiile umplute cu nisipuri prăfoase, a fost întâlnit la adâncimi cuprinse între 1.40- 2.90 m faţă de cota terenului natural. Pentru pietrișuri cu nisip, valorile orientative ale caracteristicilor geotehnice de calcul sunt următoarele: greutatea volumică (γ) = 18- 20 kN/m³, unghiul de frecare internă (φ) = 32- 37°, coeziunea (c) = 0. Conform NP 112-2012, valorile orientative de calcul pentru modulul de deformaţie liniară E sunt cuprinse între 30.000 și 50.000 kPa (terenuri cu compresibilitate redusă). Pietrişurile în amestec cu bolovăniş şi nisip sunt cele mai bune tipuri litologice ale aluviului având capacitate portantă mare şi tasări sub sarcinile transmise de construcţii practic nule.

Pânzele de apă subterană sunt dependente de structura litologică. Pe treapta mediană a depresiunii Braşovului pânza de apă freatică, cantonată în depozitele masive de

pietriş se află la adâncime - forajele executate pe amplasamentul în studiu neîntâlnind nivelul ei.

Clima din zona amplasamentului în studiu are un specific temperat-continental, caracterizându-se prin nota de tranziţie între clima temperată de tip oceanic şi cea temperată de tip continental: mai umedă şi răcoroasă în zonele de munte, cu precipitaţii relativ reduse şi temperaturi uşor scăzute în zonele mai joase. Temperatura medie multianuală a aerului este de 7.6°C, temperatura maximă absolută fiind de 37°C în luna august. Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%. Precipitaţiile atmosferice au valori de 600- 700 mm/an. Vântul la sol are direcţii predominante dinspre vest şi nord-vest şi viteze medii cuprinse între 1.5 şi 3.2 m/s.

Adâncimea maximă de îngheţ a terenului natural din zona perimetrului în studiu, de care trebuie să se ţină seama la proiectarea fundaţiilor, conform STAS 6054-85 este de 1.00 m.

Luând în considerare condiţiile naturale mai sus menţionate, la proiectarea construcțiilor se vor lua în calcul următoarele date:

Se poate funda în stratele formate din praf nisipos argilos, consistent, cu rar pietriș (zona FG1-FG4) și nisip argilos, consistent, cu pietriș (zona FG5), începând de la adâncimea de 1.10 m faţă de cota terenului natural.

Adâncimea minimă de fundare este impusă de adâncimea maximă de îngheţ a terenului natural.

În zonele în care stratul de pietriș se află la adâncimi mai mici (forajele FG4 și FG5; adâncimea de 1.40- 1.50m), se poate lua în calcul și varianta de fundare în acest strat grosier, încastrând fundațiile în mod corespunzător (min. 20 cm) în strat.

Recomandări pentru asigurarea stabilității și îmbunătățirii terenului

În cazul în care construcțiile vor avea subsol parțial și se va funda pe strate cu caracteristici geotehnice net diferite, datorită tasărilor diferențiate ce apar, se va recurge la rigidizarea fundațiilor.

La elementele construcţiilor supuse acţiunii umidităţii terenului se vor prevedea izolaţii hidrofuge.

Se va asigura colectarea și evacuarea corespunzătoare a apelor de precipitaţii din zona construcţiilor, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere, etc.). Acumularea apelor în zona fundaţiilor încastrate în terenuri coezive cu permeabilitate scăzută poate determina apariţia fenomenelor de igrasie şi diminuarea calităţilor geotehnice ale terenului, ceea ce poate determina apariția unor tasări diferențiate, ce pot afecta structura de rezistență a construcțiilor.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General aprobat, terenurile sunt situate în extravilan și nu sunt reglementate din punct de vedere urbanistic.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrele naturale şi construite care există în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la parcelele ce vor rezulta în urma dezmembrării se va realiza din DE751, DE753 și din drumul de incintă nou propus, drumuri ce vor fi prevăzute pentru trafic greu.

Profilele transversale ale drumurilor sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➢ **profil transversal tip 1**

- se aplică la DE753;
- 14,00 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două zone verzi a câte 0,50 m fiecare și două trotuare a câte 1,50 m fiecare, iar pe latura estică s-a propus o zonă verde de 3,00 m;

➢ **profil transversal tip 2**

- se aplică la DE751;
- 14,00 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două zone verzi a câte 2,00 m fiecare și două trotuare a câte 1,50 m fiecare.

➢ **profil transversal tip 3**

- se aplică la drumul nou propus;
- 10,00 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare.

➢ **profil transversal tip 4**

- se aplică la drumul nou propus;
- 20,00 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată, de două zone de 5,00 m destinate parcărilor și de două trotuare a câte 1,50 m fiecare.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelelor și vor fi calculate astfel:

- minim 1 loc de parcare pentru suprafaţa utilă sub 100 mp.
- minim 2 locuri de parcare pentru suprafaţa utilă mai mare de 100mp.
- pentru spaţiile comerciale şi pentru vizitatori sunt prevăzute 8 locuri de parcare.

Spaţiul destinat locurilor de parcare va fi amenajat astfel încât să poată fi instalată o staţie dublă de încărcare pentru autoturismele electrice şi/sau hybrid plug-in.

3.5. Zonificarea funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerinţele temei – program, zona reglementată va avea funcţiunea de locuințe individuale, colective și funcțiuni complementare.

Se vor prevedea zone verzi pe minim 30% din suprafața parcelei pentru ZL1, ZL2, minim 50% pentru ZL3 și minim 40% din suprafața parcelei pentru ZFC cu condiția respectării suprafeței de 20 mp/cap locuitor.

Se vor prevedea minim 5% spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL1** – zonă de locuințe individuale izolate P+1
- **ZL2** – zonă de locuințe individuale cuplate P+1
- **ZL3** – zonă de vile colective P+1+M

- **ZFC** – zonă de vile colective P+1+M cu funcțiuni complementare și servicii la parter
- **ZV** – zonă spații verzi publice
- **ZC** – zona de circulatie publica
- **ZCPV** – zona de circulatie privata

3.5.2. Indicatori urbanistici

- **ZL1 – zonă de locuințe individuale izolate P+1**

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Propus: P.O.T.max.= 30%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Propus: C.U.T.max.= 0,6

Regimul maxim de înălțime

Propus: max. P+1 cu $H_{max.\ cornișă}$ = 7,00 m față de CTN,

$H_{max.\ coamă}$ = 10,00 m față de CTN.

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor

- minim 4,50 m;

Retragerea minimă față de limita posterioară

- minim 5,00 m;

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumuri:

- minim 5,00 m față de drumul nou propus profil tip 3-3, respectiv 10,00m din axul drumului.

- **ZL2 – zonă de locuințe individuale cuplate P+1**

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Propus: P.O.T.max.= 30%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Propus: C.U.T.max.= 0,6

Regimul maxim de înălțime

Propus: max. P+1 cu $H_{max.\ cornișă}$ = 7,00 m față de CTN,

$H_{max.\ coamă}$ = 10,00 m față de CTN.

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor

- minim 4,50 m;

Retragerea minimă față de limita posterioară

- minim 5,00 m;

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumuri:

- minim 5,00 m față de drumul nou propus profil tip 3-3, respectiv 10,00m din axul drumului.

- **ZL3 – zonă de vile colective P+1+M**

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Propus: P.O.T.max.= 30%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Propus: C.U.T.max.= 0,9

Regimul maxim de înălțime

Propus: max. P+1+M cu $H_{max.\ cornișă}$ = 9,00 m față de CTN,

$H_{max.\ coamă}$ = 12,00* m față de CTN.

(*conform aviz AACR se va respecta cota absolută maximă de 542,85 m a obiectivelor de 12,00 m.)

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor

- minim 4,50 m;

Retragerea minimă față de limita posterioară

- minim 5,00 m;

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumuri:

- minim 6,50 m față de drumul nou propus profil tip 4-4, respectiv 10,00m din axul drumului.

- **ZFC – zonă de vile colective P+1+M cu funcțiuni complementare și servicii la parter**

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Propus: P.O.T.max.= 40%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Propus: C.U.T.max.= 1,2

Regimul maxim de înălțime

Propus: max. P+1+M cu $H_{max.\ cornișă}$ = 9,00 m față de CTN,

$H_{max.\ coamă}$ = 12,00* m față de CTN.

(*conform aviz AACR se va respecta cota absolută maximă de 542,85 m a obiectivelor de 12,00 m.)

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor

- minim 4,50 m;

Retragerea minimă față de limita posterioară

- minim 5,00 m;

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumuri:

- minim 6,50 m față de drumul nou propus profil tip 4-4, respectiv 10,00m din axul drumului.

- minim 4,50 m față de aliniamentul nou propus al DE753 profil tip 1-1, respectiv 13,00m din axul drumului.

Conform avizului nr. 28379/19.11.2024, emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română, amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei IV de servitute aeronautică civilă, la 8452,0 m E față de axa pistei 03 - 21 a Aeroportului Internațional Brașov - Ghimbav și la 5037,9 m N de pragul 21 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 530,85 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°42'28,52" latitudine N; 25°39'36,14" longitudine E.

Se va respecta înălțimea maximă a obiectivelor de 12 m, respectiv cota absolută maximă de 542,85 m (530,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12 m înălțimea maximă a construcțiilor);

Se vor folosi pentru încălzire instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

Iluminatul exterior din cadrul lotului nu va prezenta fascicule de lumină orientate în sus;

Este interzisă desfășurarea, pe amplasament, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;

Pe amplasamentul studiat se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;

3.5.3. Bilanţ teritorial al zonei reglementate

Existent					
Nr. crt.	Zone funcționale		% zonă funcțională	Suprafață (mp)	% zonă reglementată
1	Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan		100	27000	100,00
Total			100,00	27000	100,00
Propus					
Nr. crt.	Zone funcționale		% zonă funcțională	Suprafață (mp)	% zonă reglementată
1	Zonă de locuințe individuale izolate P+1 (ZL1)	subzonă aferentă construcțiilor	30,00	899,841	
2		subzonă aferentă spațiilor verzi private	30,00	899,841	
3		subzonă aferentă circulațiilor private	40,00	1199,788	
Total Zonă de locuințe individuale izolate P+1 (ZL1)			100,00	2999	11.11
4	Zonă de locuințe individuale cuplate P+1 (ZL2)	subzonă aferentă construcțiilor	30,00	802,011	
5		subzonă aferentă spațiilor verzi private	30,00	802,011	
6		subzonă aferentă circulațiilor private	40,00	1069,348	
Total Zonă de locuințe individuale cuplate P+1 (ZL2)			100,00	2673	9.90
7	Zonă de vile colective P+1+M (ZL3)	subzonă aferentă construcțiilor	30,00	3996,357	
8		subzonă aferentă spațiilor verzi private	50,00	6660,595	
9		subzonă aferentă circulațiilor private	20,00	2664,238	
Total Zonă de vile colective P+1+M (ZL3)			100,00	13321	49.34
10	Zonă de vile colective P+1+M cu funcțiuni complementare si servicii la parter (ZFC)	subzonă aferentă construcțiilor	40,00	859,208	
11		subzonă aferentă spațiilor verzi private	40,00	859,208	
12		subzonă aferentă circulațiilor private	20,00	429,604	
Total Zonă de vile colective P+1+M cu funcțiuni complementare si servicii la parter (ZFC)			100,00	2148	7.96
13	Zonă circulație	publică, privată	100,00	4211,95	15.60
14	Zonă spații verzi publice		100,00	1646	6.10
Total			100,00	27000	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **Alimentarea cu apă și canalizare menajeră**

Conform avizului nr. 145/16.07.2024, emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă a construcțiilor propuse prin P.U.Z. se va realiza prin extinderea rețelei de apă, conductă HDPE De 160mm, existentă pe DJ108, așa cum este specificat și în avizul de principiu condiționat nr. 708/28.03.2024 emis de Compania Apa Brașov.

Extinderea se va realiza din conductă HDPE De 160mm până în dreptul amplasamentului și din conductă HDPE De 110mm în interiorul acestuia. Branșamentele aferente fiecărei parcele se vor realiza din conductă HDPE De 32mm.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare menajeră aflată în curs de execuție (aviz de execuție și branșare definitiv nr. 1058/23.06.2023 și nr. 1063/26.06.2023), conform avizului de principiu condiționat nr. 708/28.03.2024 emis de Compania Apa Brașov. Racordarea noii rețele la sistemul de canalizare aflat în curs de execuție se va face numai după punerea în funcțiune și predarea acestuia către domeniul public, respectiv în administrarea Companiei Apa Brașov S.A..

Extinderea rețelei de canalizare menajeră se va realiza din conductă PVC-KG 250mm până în interiorul cartierului de locuințe. Racordurile de canalizare aferente fiecărei parcele la noua rețea se vor realiza din conductă PVC-KG 160mm.

Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișul construcțiilor, colectate prin jgheaburi și burlane vor fi descărcate liber la nivelul solului.

Se interzice deversarea apelor pluviale colectate din zona studiată în rețeaua de canalizare menajeră.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Conform avizului nr. 7010240405321/30.04.2024, eliberat de Distribuție Energie Electrică Romania S.A., în zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică de medie tensiune.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planșa nr. E324-01 din documentația „Echipare edilitară – faza PUZ" vizată spre neschimbare de SDEE Brașov, COR 110 kV și COR mt jt Mun. Brașov.

Utilizarea amplasamentului propus prin P.U.Z., se va face respectându-se condițiile de coexistență față de LEA 110 kV și LEA 20 kV:

- Pentru LEA 110 kV, zona de protecție și siguranță este egală cu 37m (18,5m stânga și 18,5m dreapta față de axul LEA) pe toată lungimea traseului;

- Pentru LEA 20 kV, zona de protecție și siguranță este egală cu 24m (12m stânga și 12m dreapta față de axul LEA) pe toată lungimea traseului;

Se va asigura accesul la LEA 110 kV, personalului specializat din cadrul OD-DEER Sucursala Brașov, în vederea remedierii disfuncționalităților sau realizării mentenanței/exploatării/etc. a LEA.

In culoarul de trecere de 37m al LEA 110 kV nu se vor amenaja parcări (conform Art. 3.19.1(1) Ordinul ANRE Nr. 239/2019) și se interzice staționarea automobilelor, precum și manipularea de obiecte, inclusiv sub formă fluidă sau gazoasă care pot ajunge în zona de influență a câmpului electromagnetic al liniei.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în P.U.Z. cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza D.T.A.C. în baza unui studiu de soluție.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Conform avizului nr. 52644/319998397/25.06.2024 RG emis de Distrigaz Sud Rețele, pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de gaze naturale nu deține rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).

Lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale aflată în zonă.

Dezvoltarea rețelei se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

Până la extinderea rețelei de gaze naturale aflată în zona amplasamentului, încălzirea construcțiilor se va realiza cu ajutorul centralelor termice electrice.

- **Telecomunicații**

Conform avizului nr. AFO969411/9230/10025/01.08.2024 emis de Orange România S.A. și a condițiilor tehnice nr. AFO969411/9230/9230/01.08.2024 impuse de S.C. Protelco S.A., în zonă există rețele de telecomunicații la care construcțiile se vor racorda.

Investiția nu afectează direct infrastructura FO Orange.

3.7. Protecţia mediului

Niciun aspect esenţial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv pe categorii de deșeu în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate spre a fi transportate la rampa ecologică pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal) care va fi accesibilă din drumul public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

Dezvoltarea obiectivului creează premize pentru protecţia mediului, cu condiţia respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere şi pluviale, precum şi colectarea şi transportarea deşeurilor la centrul zonal de depozitare.

Conform avizului nr. 536/30.03.2024 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, beneficiarul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Brașov în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Soluțiile prezentate nu presupun crearea unui impact negativ asupra regimului apelor de suprafață sau al celor subterane.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.

Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat SGA Brașov, se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și înlăturarea efectelor acesteia.

3.8. Obiective de utilitate publică

- Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile reglementate sunt proprietate privată, conform extraselor de Carte Funciară anexate (C.F. nr. 101157 nr. cad. 101157, C.F. nr. 101158 nr. cad. 101158, C.F. nr. 101159 nr. cad. 101159).

- Circulația terenurilor

Terenul destinat spațiilor verzi publice, modernizării drumurilor de exploatare care este proprietate privată, va trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z..

Terenurile ocupate de RED proiectate se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza D.T.A.C.) conform planului vizat de SDEE Brașov.

4. Concluzii, măsuri în continuare

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentaţie se înscriu în cerinţele temei – program.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.

Întocmit:
Arh. Fîntînă Elena

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov
C.U.I. 39935367, J08/2234/2018
Tel: 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Locuințe individuale (izolate și cuplate), colective, funcțiuni complementare și realizare acces
Inițiator:	S.C. ROKA RESIDENCIAL COMPLEX S.R.L.
Amplasament:	Jud. Brașov, com Hărman, sat Hărman f.s., f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	5-23-34
Data elaborării:	03.2024
Elaborator:	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 27 07. MAI. 2025

- **Introducere**

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal – construire locuințe individuale (izolate și cuplate), colective, funcțiuni complementare și realizare acces, acesta întărind și detaliind reglementările din piesele desenate. Astfel, el cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor pe zone.

I. Dispoziţii generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

R.L.U. are rolul de a detalia sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z. ce sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat.

Documentația are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct până la nivelul parcelelor cadastrale rezultate în urma dezmembrării lor viitoare, constituind un element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului de urbanism. Toate restricțiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituției, potrivit **art. 48^1 alin. 5** din **Legea 350/2001**, și prin

transmiterea hotărârii însoțite de documentația de aprobare a P.U.Z. către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47^1, alin. 2** din **Legea 350/2001.**

R.L.U. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor care nu sunt limitative și nu pot face derogări de la normative sau legi. R.L.U. se constituie în act de autoritate al Administraţiei Publice Locale.

Conform art. 35 din Ordinul nr. 839/2009 alin. 3, în lipsa reglementărilor din documentațiile de urbanism, în certificatul de urbanism se înscriu informațiile cunoscute de emitent la data solicitării depuse, extrase din Regulamentul General de Urbanism - RGU - aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996.

Pentru orice speță care nu este reglementată în prezentul regulament se aplică prevederile H.G. nr. 525/1996.

Toate restricțiile și condițiile din prezentul regulament limitează modul de construire cu scopul de a proteja următoarele drepturi fundamentale: dreptul la mediu sănătos, dreptul de proprietate privată, viața intimă, familială și privată în conformitate cu legislația actuală.

Prin legislație, conform prezentului regulament, se înțelege oricare din următoarele: Legi, Ordine de Ministru, Hotărâri de Consiliu Local, Normative, Hotărâri de Guvern, Constituție.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 23 / 07. MAI. 2025

Prin prezentul regulament se consideră că o clădire/un material se încadrează în clădiri/materiale permise dacă respectă legislația în vigoare.

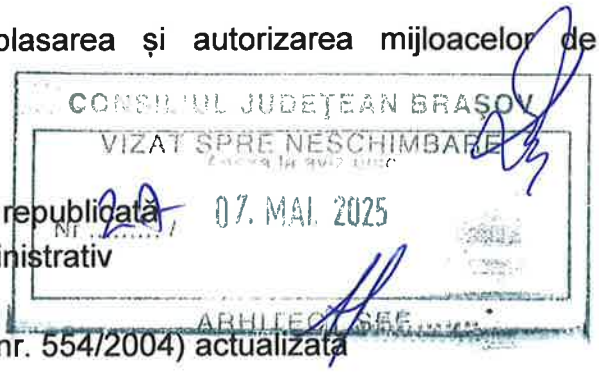
2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism s-a întocmit potrivit Ghidului de aplicare al „Regulamentului General de Urbanism" aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu respectarea legislației în vigoare:

Legislația specifică:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ: GM-010-2000 aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată
- ORDIN nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014)
- Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (nr. 292/2018) actualizată
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005)

- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998) pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997)
- STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lățimea drumurilor
- Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate



Legislația complementară:

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată
- O.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- Codul Civil
- Legea contenciosului administrativ (nr. 554/2004) actualizată

3. Domeniul de aplicare

Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente.

Regulamentul Local de Urbanism aferent planului urbanistic zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

În acest sens prezentul R.L.U. se aplică pe terenurile studiate și reglementate, situate în extravilanul comunei Hărman, identificate prin C.F. nr. 101157, nr.cad. 101157, C.F. nr. 101158, nr.cad. 101158, C.F. nr. 101159, nr.cad. 101159 în suprafață totală de 27000 mp.

Zonă reglementată, ce cuprinde terenurile descrise mai sus, sunt situate în extravilanul comunei Hărman, f.s., f.n. și sunt delimitate:

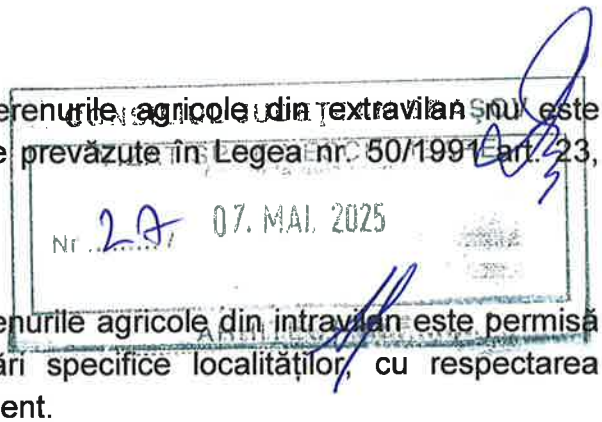
- la nord: terenuri proprietate privată, identificate cu nr. cad. 102726, nr. cad. 103554, nr. cad. 103546, nr. cad. 102729, nr. cad. 102730, nr. cad. 102731, nr. cad. 102732, nr. cad. 102733, nr. cad. 102734, nr. cad. 102756, nr. cad. 102755, nr. cad. 102754, nr. cad. 102753, nr. cad. 102752, nr. cad. 102751, nr. cad. 102750, nr. cad. 102749, nr. cad. 102748 (terenuri situate în intravilan, cu destinația de locuințe reglementate de P.U.Z. „Cartier rezidențial Calea Hărmanului", avizat cu aviz unic nr. 28/2010)
- la sud: teren proprietate privată identificat cu nr. cad. 108377 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la est: drum de exploatare DE 751 (nr. cad. 114589);
- la vest: drum de exploatare DE 753 (nr. cad. 114662);

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

Art. 1. Terenuri agricole în extravilan

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din extravilan nu este permisă (excepție fac amenajările și construcțiile prevăzute în Legea nr. 50/1991 art. 23, alin. 4).



Art. 2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, imobilele situate în intravilan se scot definitiv și temporar din circuitul agricol (conform Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996).

Conform avizului nr. 536/30.03.2024 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, beneficiarul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Brașov în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

Art. 1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În zona studiată, structura litologică nu este favorabilă declanşării unor fenomene fizico – geologice de amploare (alunecări de teren, etc.), iar conform hărților de risc la inundații, terenul nu este inundabil.

Art. 2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea amplasării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale reţelelor de canalizare, ale căilor de comunicaţie şi a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Se va respecta zona de protecție și siguranță a LEA 110 kV de 37,00m (18,50m stânga-dreapta din axul liniei). În zona de protecție și siguranță se instituie restricții și

interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate. Amplasarea construcțiilor în zonele de protecție și siguranță se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistență sau pe baza unei analize de risc (întocmită de un proiectant atestat de ANRE și avizată în Comisia Tehnico-Economică) al cărei cost va fi suportat de solicitant.

Se va asigura accesul la LEA 110 kV, personalului specializat din cadrul OD-DEER Sucursala Brasov, în vederea remedierii disfuncționalităților sau realizării mentenanței /exploatării/etc. a LEA.

În culoarul de trecere de 37m al LEA 110 kV nu se vor amenaja parcări (conform art. 3.19.1(1) Ordinul ANRE Nr. 239/2019) și se interzice staționarea automobilelor, precum și manipularea de obiecte, inclusiv sub formă fluidă sau gazoasă care pot ajunge în zona de influență a câmpului electromagnetic al liniei.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
07 MAI 2025

Părțile metalice ale gardului amplasate în apropierea zonei de siguranță și protecție vor fi legate la pământ (art. 1.1.(7) din Anexa nr. 6 la norma, Măsuri de siguranță și de protecție.

Pentru protecția instalațiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:

a) să efectueze constructii de orice fel in zona de siguranta a instalatiilor, fara avizul de amplasament al operatorului de distributie;

b) sa efectueze sapaturi de orice fel sau sa infiinteze plantatii in zona de siguranta a retelelor electrice de distributie, fara acordul operatorului de distributie;

c) sa depoziteze materiale pe culoarele de trecere si in zonele de protectie si de siguranta a instalatiilor, fara acordul operatorului de distributie;

d) sa arunce obiecte de orice fel pe retelele electrice de distributie sau sa intervina in orice alt mod asupra acestora;

e) sa deterioreze constructiile, ingradirile sau inscriptiile de identificare si de avertizare aferente instalatiilor de distributie;

f) sa limiteze sau sa ingradeasca prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod accesul la instalatii al operatorului de distributie.

Proprietarul terenului va prezenta la DEER Sucursala Brasov o declaratie notariala prin care declarantul se angajeaza ca, prin activitatile pe care le desfasoara, sa nu pericliteze functionarea LEA, existente pe terenul sau si sa nu deterioreze sub nicio forma elementele componente ale acesteia, sa nu pericliteze siguranta persoanelor si a bunurilor aflate in apropierea LEA existente pe terenul sau, declarantul isi asuma intreaga responsabilitate pentru orice daune umane si materiale, produse pe terenul sau, ca urmare a unor accidente functionale ale capacitatilor energetice existente, cauzate de factorii de risc (situatii fortuite) ce nu pot fi incadrati in situatii de forta majora.

Declarantul va asigura titularului instalatiilor SDEE Brasov, dreptul de uz si servitute de trecere asupra suprafetelor de teren afectate de capacitatile energetice existente (LEA), pe toata durata de existenta a acestor instalatii, pentru lucrari de exploatare, mentenanta, modernizare si interventii pentru remedierea si inlaturarea unor eventuale avarii.

Zona de protecție și siguranță a rețelelor edilitare este strâns legată de existența rețelelor respective, prin urmare, au un caracter temporar și pot fi eliminate sau diminuate/mărite fără modificarea documentației de urbanism, pe baza legislației speciale și obligatoriu a avizului favorabil emis de administratorul rețelei.

Conform avizului nr. 28379/19.11.2024, emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română, amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei IV de servitute aeronautică civilă, la 8452,0 m E față de axa pistei 03 - 21 a Aeroportului Internațional

Brașov - Ghimbav și la 5037,9 m N de pragul 21 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 530,85 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°42'28,52" latitudine N; 25°39'36,14" longitudine E.

Se va respecta înălţimea maximă a obiectivelor de 12 m, respectiv cota absolută maximă de 542,85 m (530,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12 m înălțimea maximă a construcțiilor);

Se vor folosi pentru încălzire instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

Iluminatul exterior din cadrul lotului nu va prezenta fascicule de lumină orientate în sus;

Este interzisă desfășurarea, pe amplasament, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;

Pe amplasamentul studiat se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;

Art 3. Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor, care prin natura şi destinaţia lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale (Legea 137/1995).

Art. 4. Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentaţia de urbanism, ca fiind zonă de locuințe.

Art. 5. Indicatori urbanistici

Valorile indicatorilor urbanistici propuşi se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică şi întocmirea fişei bunului imobil (FBI), după formulele:

CONSILIUL JUDEŢEAN BRAŞOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 27 07. MAI. 2025
ARHITECT ŞEF

a) P.O.T. = $\frac{Sc}{Sp} \cdot 100$ (%)

b) C.U.T. = $\frac{Sd}{Sp}$

în care:

- P.O.T. = procentul de ocupare al terenului
- C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului
- Sc = suprafaţa construită la sol a clădirii
- Sd = suprafaţa desfăşurată a clădirii
- Sp = suprafaţa parcelei (aşa cum este înscrisă în cadastru).

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) pentru ZL1 și ZL2

Existent: P.O.T.max.= 0%

Propus: P.O.T.max.= 30%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) pentru ZL1 și ZL2

Existent: C.U.T.max.= 0

Propus: C.U.T.max.= 0,6

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) pentru ZL3

Existent: P.O.T.max.= 0%

Propus: P.O.T.max.= 30%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) pentru ZL3

Existent: C.U.T.max.= 0

Propus: C.U.T.max.= 0,9

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) pentru ZFC

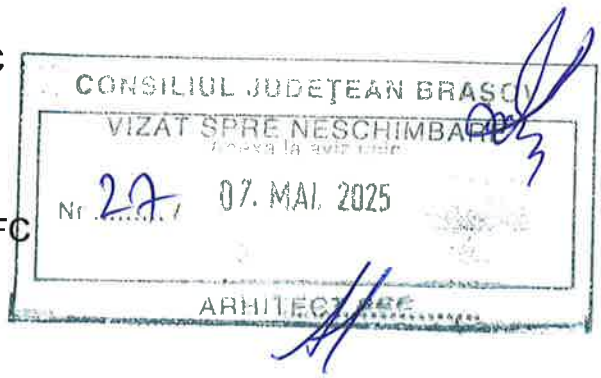
Existent: P.O.T.max.= 0%

Propus: P.O.T.max.= 40%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) pentru ZFC

Existent: C.U.T.max.= 0

Propus: C.U.T.max.= 1,2



Art. 6.Circulația terenurilor

Terenul destinat spațiilor verzi publice și modernizării drumurilor de exploatare va trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z..

Terenurile ocupate de RED proiectate se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC) conform planului vizat de SDEE Brașov.

3. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea faţă de punctele cardinale

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor și recomandărilor art. 3 alin.1 și alin.2 din Ordinul nr. 119/2014:

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Se va evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

Art. 2. Amplasarea faţă de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul administratorului drumului (conform O.G. nr. 43/1997):

a) construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen.

Art. 3. Amplasarea faţă de aliniament

În sensul prezentului regulament și Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public şi domeniul privat.

Retragerea minimă a construcţiilor faţă de drumuri:

- minim 5,00 m fata de drumul nou propus profil tip 3-3, respectiv 10,00m din axul drumului.
- minim 6,50 m fata de drumul nou propus profil tip 4-4, respectiv 10,00m din axul drumului;
- minim 4,50 m față de aliniamentul nou propus al DE753 profil tip 1-1, respectiv 13,00m din axul drumului;

Art. 4. Amplasarea construcţiei în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri și retragerile minime față de limitele de proprietate.

Retragerile față de limitele laterale vor fi de:

→ ZL1: minim 4,50m;

→ ZL2: minim 4,50m;

→ ZL3: minim 4,50m;

→ ZFC: minim 4,50m;

CONSILIUL JUDEŢEAN BRAŞOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 27 07. MAI. 2025

Retragerea față de limita posterioară va fi de:

→ minim 5,00 m.

Retragerile minime se vor înscrie în certificatul de urbanism emis pentru fiecare parcelă la faza următoare de proiectare.

Terenul liber de construcţii rezultat va fi amenajat cu zone verzi sau circulaţii interioare.

Edificabilul parcelei:

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

Amenajabilul parcelei:

Amenajabilul parcelei este suprafaţa parcelei cuprinsă între suprafaţa construită la sol a clădirii şi limitele parcelei.

Construcţiile şi amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

a) instalaţii şi echipamente edilitare (racorduri şi branşamente la reţelele edilitare);
b) împrejmuirile parcelei;
c) alei carosabile şi parcaje pentru autovehicule;
d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
e) zone plantate;
f) platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor
g) panouri publicitare

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

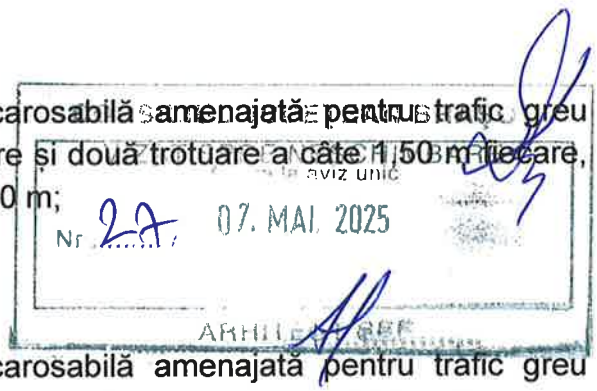
Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Toate construcțiile vor avea acces carosabil de minimum 3,50 m lățime, dar nu mai lung de 25 m dintr-o stradă publică; în cazul în care lungimea accesului depășește 25 m, acesta va avea lățimea de minimum 5,50 m și va fi prevăzut cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere (H.G. nr. 525/1996, anexa 4).

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor şi vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Profilele transversale ale drumurilor modernizate şi al celui nou-proiectat sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➢ **profil transversal tip 1**

- se aplică la DE753;
- 14,00 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două zone verzi a câte 0,50 m fiecare și două trotuare a câte 1,50 m fiecare, iar pe latura estică s-a propus o zonă verde de 3,00 m;



➢ **profil transversal tip 2**

- se aplică la DE751;
- 14,00 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două zone verzi a câte 2,00 m fiecare și două trotuare a câte 1,50 m fiecare.

➢ **profil transversal tip 3**

- se aplică la drumul nou propus;
- 10,00 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare.

➢ **profil transversal tip 4**

- se aplică la drumul nou propus;
- 20,00 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două zone de 5,00 m destinate parcărilor și de două trotuare a câte 1,50 m fiecare.

Conform acordului nr. 1626/27.09.2024 emis de S.C. Valdek Impex S.R.L., aceasta urmeaza să execute lucrarile de "PT+Execuţie – Reabilitare DJ 108 Hărman – Sânpetru, km 0+000 – 4+380", pentru care, garantia de buna executie asumata de societate în contract este de 60 luni începând cu data încheierii Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

Art. 2. Accesele pietonale

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lăţime, în conformitate cu destinaţia construcţiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită

circulaţia lejeră către toate intrările şi ieşirile din clădiri și circulaţia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Autorizația de construire se va elibera doar după asigurarea terenului necesar modernizării drumului (dezlipire și trecere în domeniul public).

Costurile aferente amenajării acceselor si strazii private propuse vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 24 07. MAI. 2025
ARHITECT ŞEF

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață sau în pânza freatică, atât în perioada executării construcțiilor cât și după punerea lor în funcțiune.

Construcțiile propuse vor fi date în folosință concomitent cu racordarea la rețelele centralizate de alimentare cu apă și canalizare menajeră conform legislației în vigoare.

- **Alimentarea cu apă și canalizare menajeră**

Conform avizului nr. 145/16.07.2024, emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă a construcțiilor propuse prin P.U.Z. se va realiza prin extinderea rețelei de apă, conductă HDPE De 160mm, existentă pe DJ108, așa cum este specificat și în avizul de principiu condiționat nr. 708/28.03.2024 emis de Compania Apa Brașov.

Extinderea se va realiza din conductă HDPE De 160mm până în dreptul amplasamentului și din conductă HDPE De 110mm în interiorul acestuia. Branșamentele aferente fiecărei parcele se vor realiza din conductă HDPE De 32mm.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare menajeră aflată în curs de execuție (aviz de execuție și branșare definitiv nr. 1058/23.06.2023 și nr. 1063/26.06.2023), conform avizului de principiu condiționat nr. 708/28.03.2024 emis de Compania Apa Brașov. Racordarea noii rețele la sistemul de canalizare aflat în curs de execuție se va face numai după punerea în funcțiune și predarea acestuia către domeniul public, respectiv în administrarea Companiei Apa Brașov S.A..

Extinderea rețelei de canalizare menajeră se va realiza din conductă PVC-KG 250mm până în interiorul cartierului de locuințe. Racordurile de canalizare aferente fiecărei parcele la noua rețea se vor realiza din conductă PVC-KG 160mm.

Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișul construcțiilor, colectate prin jgheaburi și burlane vor fi descărcate liber la nivelul solului.

Se interzice deversarea apelor pluviale colectate din zona studiată în rețeaua de canalizare menajeră.

➢ **Alimentarea cu energie electrică**

Conform avizului nr. 7010240405321/30.04.2024, eliberat de Distribuție Energie Electrică Romania S.A., în zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică de medie tensiune.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planșa nr. E324-01 din documentația „Echipare edilitară – faza PUZ" vizată spre neschimbare de SDEE Brașov, COR 110 kV și COR mt jt Mun. Brașov.

Utilizarea amplasamentului propus prin P.U.Z., se va face respectându-se condițiile de coexistență față de LEA 110 kV și LEA 20 kV:

- pentru LEA 110 kV, zona de protecție și siguranță este egală cu 37m (18,5m stânga și 18,5m dreapta față de axul LEA) pe toată lungimea traseului;

- pentru LEA 20 kV, zona de protecție și siguranță este egală cu 24m (12m stânga și 12m dreapta față de axul LEA) pe toată lungimea traseului;

Se va asigura accesul la LEA 110 kV, personalului specializat din cadrul OD-DEER Sucursala Brașov, în vederea remedierii disfuncționalităților sau realizării mentenanței/exploatării/etc. a LEA.

In culoarul de trecere de 37m al LEA 110 kV nu se vor amenaja parcări (conform art. 3.19.1(1) Ordinul ANRE Nr. 239/2019) și se interzice staționarea automobilelor, precum și manipularea de obiecte, inclusiv sub formă fluidă sau gazoasă care pot ajunge în zona de influență a câmpului electromagnetic al liniei.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în P.U.Z. cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza D.T.A.C. în baza unui studiu de soluție.

Nr. 20 / 07. MAI. 2025

➢ **Alimentarea cu gaze naturale**

Conform avizului nr. 52644/319998397/25.06.2024 RG emis de Distrigaz Sud Rețele, pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de gaze naturale nu deține rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).

Lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale aflată în zonă.

Dezvoltarea rețelei se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

Până la extinderea rețelei de gaze naturale aflată în zona amplasamentului, încălzirea construcțiilor se va realiza cu ajutorul centralelor termice electrice.

➢ **Telecomunicații**

Conform avizului nr. AFO969411/9230/10025/01.08.2024 emis de Orange România S.A. și a condițiilor tehnice nr. AFO969411/9230/9230/01.08.2024 impuse de S.C. Protelco S.A., în zonă există rețele de telecomunicații la care construcțiile se vor racorda.

Investiția nu afectează direct infrastructura FO Orange.

Art. 2. Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Reţelele de apă, de canalizare, de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii şi alte utilităţi aflate la serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

Costurile aferente extinderilor de rețele edilitare vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații.

6. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii

Art. 1. Înălţimea construcţiilor

Pentru ZL1 și ZL2: max. P+1 cu $H_{max.\ cornișă}$ = 7,00 m, $H_{max.\ coamă}$ = 10,00 m față de CTN.

Pentru ZL3 și ZFC: max. P+1+M cu $H_{max.\ cornișă}$ = 9,00 m, $H_{max.\ coamă}$ = 12,00* m față de CTN.

*Conform aviz AACR se va respecta cota absolută maximă de 542,85 m a obiectivelor de 12,00 m.



Înălțimea minimă a construcțiilor

H minim anexe – 2 m

H minim locuințe – 3 m la cornișă pentru P+Pod

Art. 2. Aspectul exterior al construcţiilor

Executarea noilor construcţii este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcţiunii;

Aspectul va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de rolul social, caracterul general și particularitățile zonei.

Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate, dar este permis și un concept bazat pe contrast dacă are la bază un studiu de fundamentare care va face parte din documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire. Studiul de fundamentare, lucrare cu caracter științific, va trebui să evidențieze importanța obiectivului care să justifice sporirea expresivității urbane prin crearea unui accent într-o panoramă cu caracter omogen.

Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației sau ar contraveni normativelor de calitate în construcții prin modul de utilizare a materialelor respective pe fațade.

Nu se vor folosi pentru fațade culorile primare stridente: roșu, albastru, verde și galben.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu funcţiunea, legislația sau prezentul regulament este interzisă.

Art. 3. Parcelarea

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 27.000 mp.

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcţii.

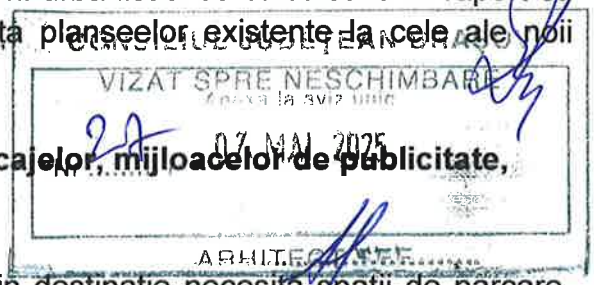
În urma dezmembrării terenului reglementat, vor rezulta 33 loturi din care 6 loturi pentru locuințe individuale izolate (P+1), 4 loturi pentru locuințe individuale cuplate (P+1), 18 loturi pentru vile colective (P+1+M), 2 loturi pentru vile colective cu funcțiuni complementare și servicii la parter (P+1+M), 1 lot pentru drum și 2 loturi pentru spații verzi publice.

Parcelele propuse vor avea urmatoarele suprafețe:

- ZL1: 500 mp;
- ZL2: între 650 mp și 680 mp;
- ZL3: între 670 mp și 780 mp;
- ZFC: între 1000 mp și 1090 mp.

Parcelarea se va realiza conform prezentului P.U.Z. cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 350/2001 Anexa 2, indicatori urbanistici: „Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT: dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi; dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții".



7. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor, mijloacelor de publicitate, spaţii verzi şi împrejmuiri

Art.1. Parcaje

Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie necesită spaţii de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spaţii de parcare este interzisă.

Pentru parcarea suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelelor și vor fi calculate astfel:

- minim 1 loc de parcare pentru suprafaţa utilă sub 100 mp.
- minim 2 locuri de parcare pentru suprafaţa utilă mai mare de 100mp.
- pentru spaţiile comerciale şi pentru vizitatori sunt prevăzute 8 locuri de parcare.

Spaţiul destinat locurilor de parcare va fi amenajat astfel încât să poată fi instalată o staţie dublă de încărcare pentru autoturismele electrice şi/sau hybrid plug-in.

Pentru construcții care înglobează spații cu diferite destinații pentru care sunt norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Art. 2. Amplasarea mijloacelor de publicitate

Pot fi autorizate lucrări de amplasare panouri publicitare și publicitate luminoasă și pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor.

Amplasarea panourilor publicitare, a ecranelor și publicității luminoase pe clădiri se autorizează numai în baza unei expertize tehnice elaborate în condițiile legii de către experți tehnici atestați, precum și a documentației tehnice pentru autorizare, verificată de verificatori de proiecte atestați pentru cerințele esențiale de calitate „rezistență mecanică și stabilitate", „siguranță în exploatare" și „securitate la incendiu", prevăzute de legislația în vigoare privind calitatea în construcții și se reexpertizează tehnic, la fiecare 10 ani de la data emiterii autorizației de construire pentru amplasarea structurii publicitare conform art. 23 alin. 4 si alin. 5 din Legea 185/2013.

Panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora.

Art. 3. Zone verzi și plantate

Pentru construcţiile propuse se vor prevedea zone verzi, având atât rol decorativ, cât şi de protecţie.

Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează şi se plantează.

Se vor prevedea zone verzi:

- minim 30% din suprafața parcelei pentru ZL1, ZL2
- minim 50% pentru ZL3
- minim 40% din suprafața parcelei pentru ZFC cu condiția respectării suprafeței de min. 20 mp/cap locuitor.

Se vor prevedea minim 5% spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10.

Art. 4. Împrejmuiri

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejmuirile spre stradă: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, prefabricate, tablă.

Modul de realizare a împrejmuirilor parcelelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil.

Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,00m și se poate dubla cu gard viu.



III. Zonificare funcţională

1. Unități și subunități funcționale

Pe terenul reglementat se prevăd următoarele zone funcționale:

- **Zonă de locuințe individuale izolate (ZL1)**

Funcţiuni admise

→ locuințe individuale în regim de construire izolat;

→ anexe gospodărești (garaje pentru mașini sau biciclete, copertine pentru mașini, magazii pentru ustensile de grădinărit, foișoare, terase acoperite, spații tehnice);

→ activităţi economice la domiciliu, care nu impun servituţi în utilizarea zonei de locuit.

Funcţiuni complementare locuirii admise cu condiţionarea obținerii acordului proprietarilor parcelelor învecinate:

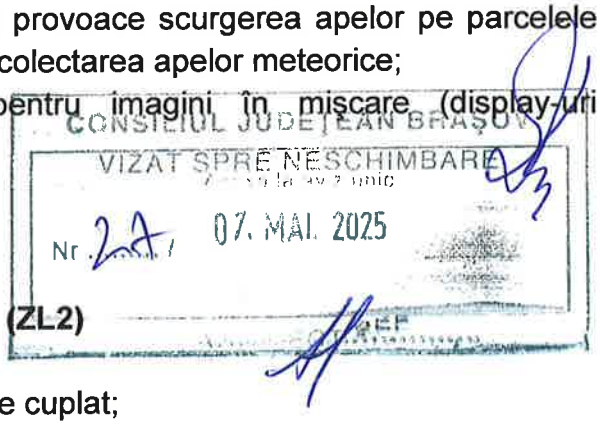
→ funcţiuni complementare locuirii: servicii profesionale şi cabinete profesionale.

În sensul prezentului regulament, acordul proprietarilor parcelelor învecinate reprezintă, în cazul persoanelor fizice, un acord notarial în conformitate cu Ordinul nr. 839/2009 art. 27, iar, în cazul persoanelor juridice, acordul ștampilat și semnat de reprezentantul/reprezentanții acestora.

Funcţiuni interzise

→ funcţiuni care generează un trafic important de persoane şi mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00;

→ activităţi poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
→ depozitare en-gros;
→ staţii de întreţinere auto;
→ depozitări de materiale refolosibile;
→ platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
→ depozitarea pentru vânzare a substanţelor inflamabile sau toxice;
→ activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
→ staţii de betoane;
→ autobaze;
→ lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
→ orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
→ dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mişcare (display-uri electronice);
→ ferme zootehnice;
→ locuințe colective



- **Zonă de locuințe individuale cuplate (ZL2)**

Funcţiuni admise

→ locuințe individuale în regim de construire cuplat;
→ anexe gospodărești (garaje pentru mașini sau biciclete, copertine pentru mașini, magazii pentru ustensile de grădinărit, foișoare, terase acoperite, spații tehnice);
→ activităţi economice la domiciliu, care nu impun servituţi în utilizarea zonei de locuit.

Funcţiuni complementare locuirii admise cu condiţionarea obţinerii acordului proprietarilor parcelelor învecinate:

→ funcţiuni complementare locuirii: servicii profesionale şi cabinete profesionale.

În sensul prezentului regulament, acordul proprietarilor parcelelor învecinate reprezintă, în cazul persoanelor fizice, un acord notarial în conformitate cu Ordinul nr. 839/2009 art. 27, iar, în cazul persoanelor juridice, acordul ștampilat și semnat de reprezentantul/reprezentanții acestora.

Funcţiuni interzise

→ funcţiuni care generează un trafic important de persoane şi mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00;
→ activităţi poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
→ depozitare en-gros;
→ staţii de întreţinere auto;
→ depozitări de materiale refolosibile;
→ platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
→ depozitarea pentru vânzare a substanţelor inflamabile sau toxice;
→ activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
→ staţii de betoane;
→ autobaze;

→ lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
→ orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
→ dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mişcare (display-uri electronice);
→ ferme zootehnice;
→ locuințe colective



- **Zonă de vile colective (ZL3)**

Funcţiuni admise

→ locuințe colective, în regim de construire izolat;
→ anexe gospodărești (garaje pentru mașini sau biciclete, copertine pentru mașini, magazii pentru ustensile de grădinărit, foișoare, terase acoperite, spații tehnice);
→ activităţi economice la domiciliu, care nu impun servituţi în utilizarea zonei de locuit.

Funcţiuni complementare locuirii admise cu condiţionarea obţinerii acordului proprietarilor parcelelor învecinate:

→ funcţiuni complementare locuirii: servicii profesionale şi cabinete profesionale.

În sensul prezentului regulament, acordul proprietarilor parcelelor învecinate reprezintă, în cazul persoanelor fizice, un acord notarial în conformitate cu Ordinul nr. 839/2009 art. 27, iar, în cazul persoanelor juridice, acordul ștampilat și semnat de reprezentantul/reprezentanții acestora.

Funcţiuni interzise

→ funcţiuni care generează un trafic important de persoane şi mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00;
→ activităţi poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
→ depozitare en-gros;
→ staţii de întreţinere auto;
→ depozitări de materiale refolosibile;
→ platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
→ depozitarea pentru vânzare a substanţelor inflamabile sau toxice;
→ activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
→ staţii de betoane;
→ autobaze;
→ lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
→ orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
→ dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mişcare (display-uri electronice);
→ ferme zootehnice;
→ locuințe individuale

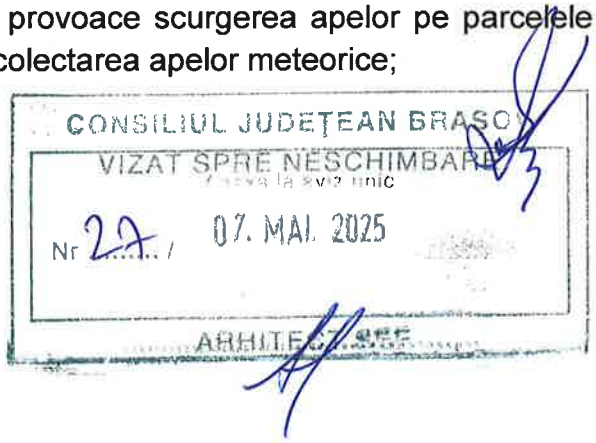
- **Zonă de vile colective cu funcțiuni complementare și servicii la parter (ZFC)**

Funcţiuni admise

→ locuințe colective în regim de construire izolat;
→ anexe gospodărești (garaje pentru mașini sau biciclete, copertine pentru mașini, magazii pentru ustensile de grădinărit, foișoare, terase acoperite, spații tehnice);
→ funcțiuni complementare și servicii la parter (salon înfrumusețare, cabinet medical, alimentație publică, comerț)
→ activităţi economice la domiciliu, care nu impun servituţi în utilizarea zonei de locuit.

Funcţiuni interzise

→ funcţiuni care generează un trafic important de persoane şi mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00;
→ activităţi poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
→ depozitare en-gros;
→ staţii de întreţinere auto;
→ depozitări de materiale refolosibile;
→ platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
→ depozitarea pentru vânzare a substanţelor inflamabile sau toxice;
→ activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
→ staţii de betoane;
→ autobaze;
→ lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
→ orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
→ ferme zootehnice;
→ locuințe individuale



- **Zona circulații (ZC, ZCPV)**

Funcţiuni admise

→ instalații de iluminat nocturn
→ rețele edilitare
→ mobilier urban
→ trotuare, alei
→ refugii şi treceri pentru pietoni
→ zone verzi mediane, laterale şi fâşii verzi intermediare
→ servicii compatibile funcţiei de bază a zonei
→ lucrări de întreţinere, reabilitare, supralărgire, conform proiectelor tehnice aprobate conform legii
→ lucrări şi/sau zone de protecţie împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
→ toate lucrările la reţeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice avizate şi aprobate conform legii

Funcţiuni interzise

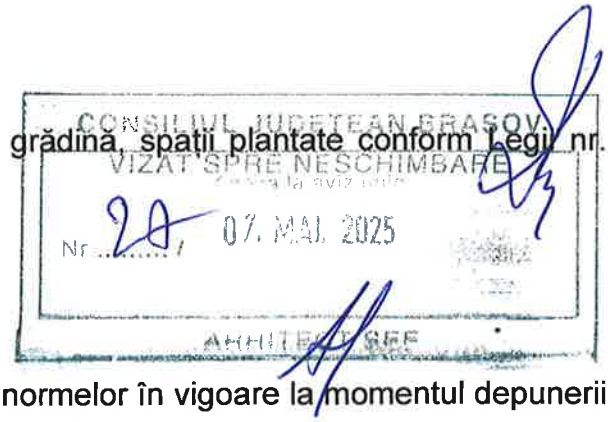
→ orice intervenţii, construcţii care contravin normelor în vigoare pentru zonele de circulatii

→ dispunerea în intersecţii de panouri luminoase pentru imagini în mişcare (display-uri electronice).

- **Zonă spaţii verzi publice (ZV)**

Funcţiuni admise

→ spaţii verzi publice cu acces nelimitat: grădină, spaţii plantate conform Legii nr. 24/2007
→ amplasare mobilier specific
→ spaţii pentru administrare şi întreţinere



Funcţiuni interzise

→ orice intervenţii care contravin legilor şi normelor în vigoare la momentul depunerii cererii pentru emiterea certificatului de urbanism
→ amplasarea de obiective şi desfăşurarea de activităţi cu efecte dăunătoare asupra vegetaţiei şi amenajărilor

2. Dispoziţii finale şi concluzii

Litigiile dintre solicitanţii de autorizaţii şi autorităţile administraţiei publice sunt de competenţa instanţelor judecătoreşti în condiţiile Legii contenciosului administrativ.

La emiterea autorizaţiei de construire, pe lângă prevederile P.U.Z. şi ale prezentului regulament de urbanism, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

a) existenţa unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condiţiilor de salubritate minimă;

b) existenţa riscului de încălcare a normelor de protecţie a mediului;

c) evidenţierea unor riscuri naturale şi/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării prezentei documentaţii de urbanism.

Autorizaţia de construire se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ condiţiile din prezentul regulament.

Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Primăriei comunei Hărman, precum şi de Inspecţia Judeţeană în Construcţii, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, şi ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezenta documentaţie respectă în totalitate prevederile şi recomandările R.G.U. şi scoate în evidenţă faptul că urbanizarea propusă va ridica standardul de calitate al funcţiunilor existente în zonă.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

Întocmit:
Arh. Fîntînă Elena



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov
C.U.I. 39935367, J08/2234/2018
Tel: 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z. CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 14/03.06.2024

Inițiator	S.C. ROKA RESIDENCIAL COMPLEX S.R.L.
Denumirea lucrării	Întocmire P.U.Z. – Locuințe individuale (izolate și cuplate), colective, funcțiuni complementare și realizare acces
Localizare	Jud. Brașov, com Hărman, sat Hărman f.s., f.n.
Proiect număr	5-23-34

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune următoarea etapizare a realizării investițiilor:

1. Parcelarea terenului conform P.U.Z.
2. Cedarea (trecerea) către domeniul a suprafețelor de teren destinate modernizării drumurilor de exploatare
3. Realizarea rețelelor edilitare
4. Realizarea drumurilor de acces
5. Realizarea construcțiilor

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
Nr 27 / 07. MAI. 2025

Cheltuielile privind parcelarea terenurilor și extinderea rețelelor edilitare vor fi suportate de către proprietarii tabulari a terenului ce fac obiectul prezentei documentații, iar construcțiile propuse se vor realiza pe cheltuiala proprietarilor parcelelor rezultate în urma dezmembrării.

Cheltuielile pentru realizarea și modernizarea drumurilor de interes public ce vor deveni proprietate U.A.T. Hărman, prin acordul comun al părților (proprietarii tabulari a terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații și Consiliul Local), vor fi suportate de către autoritatea publică locală pe baza unei Hotărâri a Consiliului Local, conform procedurilor legale. Dacă părțile nu ajung la un acord comun (cedare-primire), proprietarii tabulari a terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații se angajează să suporte cheltuielile pentru realizarea și modernizarea drumurilor de interes public.

Conform H.C.L. Hărman nr. 37/2023, drumurile de acces propuse a se realiza se vor transmite în domeniul public al comunei doar după ce au fost dotate cu următoarele utilități: energie electrică și iluminat public, rețea de apă și canalizare, tubulatură suplimentară comună pentru rețelele de comunicații electronice, îmbrăcăminte asfalt (conform normativelor în vigoare).

Toate aceste lucrări se vor executa pe baza unor proiecte aprobate.

Întocmit,
Arh. Fîntînă Elena